Inbreng van Aedes vereniging van woningcorporaties op het wetsvoorstel inzake de Energieprestatievergoeding

vereniging van **woningcorporaties**

Aan: Ministerie van BZK, t.a.v. Joost Hartlief
Datum: 3 december 2014

Inbreng van Aedes in het kader van de consultatie over de ***Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen***

Inleiding

Aedes is blij dat dit wetsvoorstel nu voorligt. Hoewel het iets langer heeft geduurd dan eertijds bij de ondertekening van het Nationaal Energieakkoord voorzien, willen wij richting de minister toch onze waardering uitspreken voor het voorliggende wetsvoorstel, dat noodzakelijk is om de Stroomversnelling en de betrekkelijk grootschalige ontwikkeling van Nul-op-de-meterwoningen in de sociale huursector mogelijk te maken. Aldus schept de minister, zoals afgesproken, belangrijke condities voor de realisatie van de besparingsdoelstellingen van het Convenant Energiebesparing Huursector en het Nationaal Energieakkoord.

Algemene beoordeling

Ofschoon een aantal belangrijke onderdelen nog nader moet worden vormgegeven in een AMvB, denken wij dat met dit wetsvoorstel in beginsel een goede en werkbare manier is gevonden om zeer energiezuinige woningen te realiseren onder acceptabele investeringscondities voor verhuurders en met behoud van betaalbare woonlasten voor huurders.
De huurder betaalt een vaste vergoeding voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning in plaats van een variabele vergoeding voor zijn energieverbruik. Dit was onder de huidige huurprijsregelgeving niet mogelijk. Omdat met dit wetsvoorstel sprake is van een vaste vergoeding kan deze zekere kasstroom door de verhuurder worden gebruikt ter dekking van de investeringskosten en kapitaalslasten en is de investering ook financierbaar.

Investeringszekerheid

Zoals gezegd moet de vaste energieprestatievergoeding investeringszekerheid en financierbaarheid bieden. In de concept memorie van toelichting lezen we echter (pagina 6): *Uit oogpunt van flexibiliteit is ervoor gekozen om de maximumbedragen bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen. Mochten deze bedragen in de praktijk onredelijk uitwerken, kunnen deze bedragen vrij snel worden bijgesteld. Dit geldt ook voor de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen.*
De mogelijkheid om de 'bedragen vrij snel bij te stellen' mag er niet toe leiden dat afbreuk wordt gedaan aan de investeringszekerheid en financierbaarheid. Dit is immers essentieel voor het slagen van de Stroomversnelling, en het kan natuurlijk niet zo zijn dat de wetgever wat dit betreft een risicofactor wordt.
Aedes vindt het onwenselijk dat een reeds overeengekomen Energie Prestatie Vergoeding (EPV) afhankelijk wordt van c.q. kan worden verlaagd door toekomstige wijzigingen van (de maximale hoogte van) de EPV. Wij vinden het belangrijk dat dit in het wetsvoorstel wordt geborgd. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door met zoveel woorden in de tekst van het nieuwe artikel 18a te bepalen dat eventuele wijzigingen eerbiedigende werking hebben. Om die reden stelt Aedes voor (net als de vereniging De Stroomversnelling) de wettekst als volgt aan te vullen:
"Wijziging van de hoogte van het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgestelde bedrag, heeft geen gevolgen voor een reeds tussen verhuurder en huurder overeengekomen energieprestatievergoeding."

Artikel 18a, eerste lid

Aedes vindt de tekst van artikel 18a, eerste lid erg verwarrend, omdat in de wettekst een verbinding wordt gelegd met een formulering uit het Besluit Servicekosten die betrekking heeft op de ***variabele*** (*bemeterde)* kosten "van de nutsvoorziening met een individuele meter". Wij vinden het dringend gewenst dat het wetsvoorstel klip en klaar regelt dat huurder en verhuurder een ***vaste*** (onbemeterde) energieprestatievergoeding kunnen overeenkomen.

Wij vragen ons af waarom deze aansluiting is gezocht met wetgeving die het in rekening brengen van Nutsvoorzieningen regelt. Dit kan ernstige misverstanden wekken bij huurders en verhuurders omtrent het vaste (onbemeterde) karakter van de energieprestatievergoeding. Ook kan het misverstanden wekken over de wijze waarop de Huurcommissie in geval van een geschil de 'redelijkheid' van de EPV kan toetsen, omdat deze verbinding met art 7:259 BW en het Besluit Servicekosten suggereert dat sprake is van een voorschot en een jaarlijkse afrekening van de werkelijke of "redelijke" kosten. Gezien het wezenskenmerk van de EPV als **vaste** vergoeding is dat natuurlijk niet aan orde.

Artikel 18a, derde en vierde lid

Volgens artikel 18a, derde lid is de energieprestatievergoeding gebaseerd op een door de verhuurder gegarandeerde maximale netto warmtevraag en een gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie. Voorts bepaalt dit artikel dat de EPV ten hoogste een bij AMvB vastgesteld maximaal bedrag bedraagt. In de Memorie van Toelichting wordt slechts een indicatie gegeven van wat daar allemaal onder moet worden verstaan, zodat een goede beoordeling van het wetsvoorstel niet goed mogelijk is zonder de exacte uitwerking in de AMvB te kennen. Als uitgangspunt zouden wij hieraan willen meegeven dat in de AMvB helder, duidelijk en meetbaar moet worden geregeld:

1. Aan welke minimale energieprestatie de woning moet voldoen
2. Wat de maximale netto warmtevraag van de woning is
3. Wat de minimale (en gegarandeerde) productie is van duurzaam opgewekte energie

Vervolgens moeten de eigenschappen van de woning genoemd bij 1, 2 en 3 worden gekoppeld aan een bepaald (maximaal) bedrag van de EPV, bij voorkeur een bedrag in euro's per vierkante meter van de woning. Tot slot moet het aantal WWS-punten van de betreffende woningen worden aangepast, om te voorkomen dat de energieopwekkingsvoorzieningen zowel via de huurprijs als via de EPV (dubbel) bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht.

Met betrekking tot de tabel:

De in de MvT getoonde tabel is indicatief. Aedes is het met de vereniging De Stroomversnelling eens dat deze tabel (te) veel ruimte biedt voor 'free riders', dat wil zeggen ruimte om wel aanspraak te kunnen maken op de EPV zonder de daarbij beschreven hoge (energie- en besparings)prestatie te leveren. Ook biedt de indicatieve tabel ruimte voor niet of onvoldoende duurzame toepassingen (bijvoorbeeld fossiel). Door deze ruimte te laten kan dit tot wantrouwen bij huurders en verhuurders leiden. Aedes bepleit daarom met de vereniging De Stroomversnelling dan ook om de cijfers en condities in de definitieve tabel te laten aansluiten op het ambitieniveau van de Stroomversnelling.

Aedes is graag bereid een bijdrage te leveren aan de vereiste nadere invulling en uitwerking in de AMvB en wordt daar dan ook graag bij betrokken.

Indexering en BTW

Aedes wil bepleiten dat (de maximumbedragen van) de EPV jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie *(*de consumentenprijsindex) en dat niet te laten afhangen van een kanbepaling.

Aedes wil met klem bepleiten dat de EPV, net als de huurprijs, wordt vrijgesteld van BTW. Als over de EPV BTW verschuldigd is, betekent dat een ernstige belemmering voor de realisatie van nul-op-de-meterwoningen en de kans van slagen van de Stroomversnelling, omdat het een grote negatieve impact heeft op de businesscase van nul-op-de-meterrenovaties en het daardoor ook veel moeilijker wordt om betaalbare woonlasten voor de huurders te realiseren/waarborgen.